



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 31-10-2022
No. 2022-16997 (Raad)
No. 2022-16999 (Ruimte)**

**Inspraakreactie Domeinvergadering Fysiek 1 nov:
Beleidsregels splitsen, omzetten en niet woongebouwen.**

Op 27 oktober ontvingen wij de nagekomen RIB van het college. Als deelnemer aan de stadsronde geven wij U hierbij onze aanvullende reactie. Belangrijk voor het raadsoverleg op 1 november.

1

Samenvattende conclusie

Op basis van onderstaande overwegingen adviseren wij een regeling die het centrum structurele verbeteringen biedt met meer zekerheid voor de betrokken partijen dan het huidige peilvoorstel.

- A. Handhaaf de "quoteringsaanpak" als betrouwbaar en bewezen afspraken stelsel.
- B. Kies voor een structureler verkameringsbeleid voor het Centrum:
 - primair gericht op evenwichtige spreiding over het centrum door vermindering van de druk op de bestaande "concentratie zones".
- C. Handhaaf daartoe het stelsel van afstandscriteria en maximale straat percentages (op max. 20%).
- D. Experimenteer met de overige nieuwe regels (binnen deze kaders A-C; verder verwijzend naar de reactie van Buurtbalans)

Overwegingen en reactie

RIB dd 27-10-22

Ad 1. Opheffing Quotering.

De feitelijke noodzaak en reden van de opheffing blijft in de RIB nog steeds onduidelijk en wordt niet geconcretiseerd. Terwijl dit juist de kern van het stelsel betreft.

- Niet in te zien is waarom binnen de bandbreedte van de quotering niet gewoon gewerkt kan worden met de nieuwe regels.

- Het quoteringsstelsel is een helder en overzichtelijk instrument gebleken dat zich als betrouwbaar heeft bewezen. Voor alle partijen aan de voorkant duidelijk en "zeker".
- Opheffing zet -zeker op voorhand- een volstrekte rem op het vertrouwen van de bewoners organisaties in de nieuwe aanpak **en is dan ook absoluut af te wijzen.**

Ad 3. Straatmaxima Centrum

De RIB kaart en tabel geven een breder zicht op de probleemgebieden en concentraties van woningsplitsingen binnen het centrum..

- Opvallend op de kaart zijn de "concentratie zones" met de hoog verkamerte straten. De blauwe straten (>30% verkamering) en de rode en groene straten (>20/25%). Voor die laatste straten wil het college een extra groei tot de hoge 30% norm toestaan,.
- Met dat hoge percentage is te verwachten dat de "concentratie zones", als voorkeursgebieden, nog verder verkamerd zullen worden met zware gevolgen voor de leefbaarheid. **Een ongewenste ontwikkeling.**
- Wij bepleiten **een structureler beleid dat gericht is op een evenwichtige spreiding over het gehele centrum door verdere groei in de "concentratie zones" zoveel mogelijk te stoppen.**
 - Dat kan door het maximum percentage niet op te hogen naar 30%;
 - Maar juist op 20% vast te zetten, in de pas ook met het "stedelijk woonmilieu" rond het centrum.
 - Naar verwachting zal verdere verkamering in het centrum zich dan meer (evenwichtig) spreiden over het gehele centrumgebied.

2



- **Extra aandacht** verdienen tevens de omvangrijke projecten met kleine woonunits, veelal in de "concentratie zones" zoals Kommel en Jekerkwartier (de plannen Calvariënberg en KPN). Projecten die zonder toets aan het onderhavig woonbeleid leiden tot vergaande overconcentraties.

Ad 4. De "cirkelbenadering".

De optionele "cirkelbenadering" met als "Centerpunt" het aanwezige kamerverhuur pand beoogt het afstandscriterium en het straat percentage samen te voegen. Ons inziens staat deze optie nog te zeer in de grondverf om als basis van de nieuwe regeling in te zetten.

- Feitelijk is de cirkelbenadering niet meer dan een variant voor de meetmethode bij het "afstandscriterium". Anders ligt dat echter bij de opwaardering tot (vervangend) "straat percentage". De nieuwe meetmethode ontbeert zo'n criterium; een nogal speculatief voorstel.
- Het lijkt er dan ook meer op dat het straatcriterium gewoon wordt ingetrokken. Dit zonder onderbouwing en afweging of een combinatie oplossing dan niet meer voor de hand ligt.
- Onvoldoende duidelijkheid en inzicht bestaat verder ook over de consequenties, effecten en risico's ten opzichte van de huidige regeling.
- Volstrekt onduidelijk is ook waarom de cirkel aanpak (beter) *"bijdraagt aan een evenwichtige spreiding van kamerverhuur over de stad"* (citaat RIB). De wens lijkt hier de vader van de gedachte.